

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.164/2022/11.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Bartal Géza bíró
Dr. Cseh Attila bíró
Szolnokiné dr. Csernay Krisztina bíró

A felperes: név1
cím1
név2
cím1

A felperes képviselője: Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Némethy Barbara ügyvéd
cím2

Az alperesek: név3
cím3
név4
cím4
név5
cím5
név6
cím6
név7
cím6

Az I. és II. rendű alperes képviselője:
Dr. Fábián Ágoston ügyvéd
cím7

Az III.-V. rendű alperes képviselője:
Dr. Bodnár István ügyvéd
cím8

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:
felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Egri Törvényszék

1.Pf.20. 188/2021/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Egri Járásbíróság
10.P.21.108/2020/30.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. és II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 250.000 (kétszázötvenezer) forint, továbbá a III-V. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 250.000 (kétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperes és dr. N.J-né (a továbbiakban: II. rendű alperesi jogelőd) eladók, valamint a III. rendű alperes állagvevő és IV. rendű. és V. rendű alperesek, mint haszonélvezők között 2013. április 2-án az E., .../A/13 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre, amelyben a vételárát 10.000.000 forintban, a birtokbaadás időpontját pedig 2017. május 1. napjában határozták meg. Az ingatlanügyi hatóság 2013. április 3-án a III. rendű alperes tulajdonjogát és a IV. rendű és V. rendű alperesek haszonélvezeti jogát bejegyezte annak ellenére, hogy a társasházi különlap III. részében feltüntetett elővásárlási jog jogosultjai részéről lemondó nyilatkozatot, illetve az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozat hitelt érdemlő kézbesítését alátámasztó egyéb okiratot nem csatoltak. Az eladott ingatlanra az E., .../A/11 helyrajzi számú ingatlan mindenkorai tulajdonosát: a felpereseket elővásárlási jog illette meg, de az eladók az elővásárlásra jogosultakkal a vételi ajánlatot nem közölték.

[2] Az eladók a szomszédokat, a társasházi tulajdonostársakat, így a felpereseket is a 2013. év vége – 2014. év eleje közötti időszakban értesítették az ingatlan eladásáról. Az elővásárlásra jogosultak részletesebb információt nem kértek, vételi szándékukat nem jelezték, elfogadó nyilatkozatot nem tettek. Az I. rendű felperes 2017. május 26-án a III. rendű alperes birtokba lépését követően kérelmet terjesztett elő az ingatlanügyi hatóságnál a vevő tulajdonjoga bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok részére történő megküldése iránt.

[3] Az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződést 2017. június 26-án küldte meg az I. rendű felperesnek, majd a felperesek a keresetlevelüket 2017. július 26-án nyújtották be a bíróságon.

A kérelem és az alperesek védekezése

[4] A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy perbeli adásvételi szerződés velük szemben hatálytalan, továbbá elfogadó nyilatkozatukra tekintettel az adásvételi szerződéssel azonos tartalommal az eladók és a felperesek között jött létre az adásvételi szerződés; kérték továbbá az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonjoguk $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{2}$ arányban történő bejegyzése érdekében, a III. rendű alperes tulajdonjoga és a IV. rendű és V. rendű alperesek haszonélvezeti joga törlésével egyidejűleg. Kereseti kérelmet terjesztettek elő továbbá az ingatlan kiürítése iránt is.

[5] A kereseti kérelmüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 373. § (1), (2) és (3) bekezdéseire, valamint a Kúria az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK véleményében (a továbbiakban 2/2009. PK vélemény) foglaltakra alapították.

[6] Az alperesek kereseti ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I-II. rendű alperesek ellenkérelmüket – egyebek mellett – azzal indokolták, hogy a felperesek rövid idővel az adásvételi szerződés megkötését követően tudomást szereztek az adásvétel tényéről, igényérvényesítésükre azonban csak évekkel később, elkéssetten került sor.

[7] A kereset megalapozottsága esetére viszontkeresetet terjesztettek elő, amelyben a felpereseket 15.000.000 forint jogalap nélküli gazdagodás III-V. rendű alperesek részére történő megfizetésére kérték kötelezni az általuk elvégzett értéknövelő beruházásokra tekintettel.

Az első-és másodfokú ítélet

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[9] Döntése azon alapult, hogy az alperesek megsértették a rPtk. 373. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezést, mert az elővásárlásra jogosultakkal az adásvétel tényét nem közölték. A rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése alapján azonban az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes és a II. rendű alperesi jogelőd az adásvételi szerződés megkötésének tényéről szóban tájékoztatták az elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostársakat, illetve 2014. év elején már köztudomású volt a lakók számára az adásvétel ténye. A felperesek azonban észszerű időn belül teljes hatályú elfogadó nyilatkozatot nem tettek, így hallgatólagosan lemondtak az elővásárlási joguk gyakorlásáról, perbeli igényérvényesítésük elkéssett.

[10] Az elsőfokú bíróság a feltételesen előterjesztett viszontkeresetet érdemben nem vizsgálta.

[11] A felperesek fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – utalva annak helyes indokaira – helybehagyta.

[12] A jogerős ítélet – felülvizsgálati eljárás szempontjából releváns – indokolásában rámutatott, hogy a jogvita elbírálása szempontjából döntő ténykérdés az volt, hogy a felperesek az elővásárlási joguk megsértéséről mikor szereztek tudomást, amely vonatkozásában az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű és logikai ellentmondásoktól mentes mérlegelése eredményeképpen állapította meg. Valamennyi alperes következetes előadása, T.T. és dr. S.Cs. tanúk azokat alátámasztó vallomása, valamint a II. rendű felperes személyes előadása alapján alappal vonta le az elsőfokú bíróság azt a következtetést, hogy a társasházi tulajdonostársi minőséghez képest is szorosabb kapcsolat volt az eladók és az elővásárlásra jogosult felperesek között; ilyen kapcsolatrendszer keretében pedig életszerűen sor került az akkor már idősödő I. alperes és a II. rendű alperesi jogelőd jövőbeli B-re történő elköltözési szándékának, azzal elérni kívánt célnak a megosztására, amely aztán kiterjedt az ingatlan eladásának, továbbá a használati jogban történő megállapodás tényének közlésére is. Még a felperesekhez képest az eladókkal bensőséges kapcsolatban nem álló T.K.-né is kitért a vallomásában arra, hogy a II. rendű alperesi jogelőd betegségéből következő B-re költözés szándékáról maga is tudott.

[13] A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság dr. S.Cs. tanú vonatkozásában rögzítette, hogy a tanúnak a releváns tényről nemcsak közvetett ismerete volt. Vallomása nem csak arra terjedt ki, hogy az alperesektől kapott információt arról, hogy a releváns körülményeket korábban már közölték a felperesekkel, hanem az adásvételi szerződés megkötését követően – legkésőbb 2014 elején – maga beszélt a II. rendű felperessel a perbeli ingatlan eladásáról és a tanú vallomásából megállapíthatóan a II. rendű felperes akkor már ezen tény ismeretében volt. Rámutatott, hogy a rendelkezésre álló adatokból a tanúvallomás bizonyító erejét gyengítő elfogultság nem volt megállapítható. Nem merült fel adat a vonatkozásban, hogy a per kimenetele a tanú érdekei szempontjából jelentőséggel bírna és a tanú az alperesek egyikével sem volt olyan mélységű kapcsolatban, amely a vallomása objektivitását megkérdőjelezhetette volna. A jó társasházi tulajdonostársi viszony nem minősíthető ilyennek, miután a tanúvallomást megelőző időszak vonatkozásában nem merült fel az, hogy a felperesekkel a többi tulajdonostárstól eltérő, rossz kapcsolatot ápolt volna. Az első tanúként történő kihallgatása során a tanú adta elő, hogy a felperesekkel is jó viszonyban áll. Mindezek mellett nem lehetett kiemelt jelentőséget tulajdonítani annak, hogy a tanú a II. rendű alperest is ismerte, saját bevallása szerint tisztelte, jó kapcsolatuk volt. Az elfogultságot nem alapozhatja meg az sem, hogy az első tanúkihallgatása után a II. rendű felperes állítólagosan szóban számon kérte rajta a vallomástételt, az abban foglaltakat. A tanú már az első meghallgatása során előadta, hogy az eladók tájékoztatták az ingatlan eladásáról, főleg az emberi részéről; ezt nem kérdőjelezi meg az, hogy az elővásárlási jog alakulásáról nem tudott nyilatkozni, illetőleg arról, hogy az adásvételi szerződés konkrét szövegéről mikor szerzett ismeretet.

[14] A másodfokú bíróság megítélése szerint az adásvételi szerződés megkötésének körülményei sem támasztották alá azt, hogy az eladók az adásvétel tényét, annak releváns tartalmát a társasház többi tulajdonostársa, közöttük az elővásárlásra jogosultak elől el kívánták volna titkolni, azt a helyzetet teremtvé ezáltal, hogy mindenki csak az elköltözésüket követően vonhassa le a jogügylet létrejötté, teljesítése tekintetében a következtetéseket. Az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása alátámasztotta az alperesek ajánlat közlésének elmulasztásával kapcsolatos tényállításait. A jogügylet tartalmának kialakításában pedig a vevők rokoni kapcsolata, valamint az játszott szerepet, hogy az eladók idős kora és egészségi állapota tette indokoltá a felnőtt gyermekük lakóhelyére való költözést. Mindezek életszerű okát adták annak, hogy a tulajdonátruházáson kívül a szerződésben az eladók további birtoklási és használati joga is helyet kapott. A felperesek által sem vitatottan ezen szerződési elemek is teljesültek, amelyet követett a vevők ingatlanon végzett felújítása.

[15] A másodfokú bíróság szerint mindezek alapján a helyesen megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság az anyagi jog szabályai sérelme nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek az igényérvényesítésükkel elkéstek. E körben kiemelte, hogy az elővásárlási jog gyakorlása kötelmi jellegű jogosultság, arra irányadóak az elévülés szabályai, de egységes a bírói gyakorlat abban, hogy az indokolatlan késedelmeskedés az elővásárlási jogot elenyésztteti az elévülési időn belül is [Pl.: EBH2006. 1408, BH2005. 391., BH2010. 296.] A 2/2009. PK vélemény 7. pontjához fűzött indokolásra is figyelemmel, rámutatott, hogy az elővásárlásra jogosulttal szemben az az általános követelmény támasztható, hogy a joga megsértéséről való tudomásszerzéstől számítottan megközelítőleg olyan időn belül kérje sérelme orvoslását, mint amennyi idő az ajánlat szabályszerű közlése esetén állt volna a rendelkezésére az elfogadó nyilatkozat megtételére. Tekintettel arra, hogy jelen esetben a felperesek az adásvételi szerződés megkötéséről, annak lényeges elemeiről és ezáltal arról, hogy az elővásárlási joguk megsértésére került sor, legkésőbb 2014. év elején tudomást szereztek, helyesen jutott arra a jogkövetkeztetésre az elsőfokú bíróság, hogy a 2017. júniusi igényérvényesítésükkel elkéstek. A tudomásszerzéstől számított igényérvényesítés nélkül eltelt 3 év alapján ugyanis azt az okszerű következtetést lehetett levonni, hogy az elővásárlásra jogosultak e jogukkal nem kívántak élni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[16] A jogerős ítélettel szemben a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen – tartalma alapján – az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[17] Megsértett jogszabályként rPtk. 373.§ (1) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 206. § (1) bekezdését és 221. § (1) bekezdését jelölték meg. Utaltak arra is, hogy a jogerős ítélet nem felel meg a 2/2009. PK véleményben foglaltaknak sem.

[18] Kifejtették, hogy az eljáró bíróságok a tényállást részben tévesen állapították meg, az ítéleti tényállás és indoklás a döntés érdemére kiható részben hiányos, iratellenes továbbá téves, okszerűtlen, a logika szabályainak ellentmondó tényeket, ténybeli következtetéseket rögzít, a határozatok feltételezésekre, okszerűtlen és alaptalan következtetésekre épültek.

[19] Előadták, hogy az elsőfokú bíróság alaptalanul és iratellenesen rögzítette, hogy az I. rendű alperes és a II. rendű alperes jogelődje pontosan meg nem határozható időpontban tájékoztatták a szomszédokat és a lakótársakat, köztük az elővásárlási jog jogosultjait is arról, hogy az ingatlant eladták, mert egyetlen tényadat vagy érdemi, nem vitatott bizonyíték sem volt, amely ezt a megállapítást alátámasztotta volna.

[20] Fenntartották azt a tényállításukat, hogy az alperesek által is állított 2017. májusában lezajlott költözés és az átalakítási munkálatok során észlelték, hogy az eladók elköltöznék az ingatlanból. A felperesek 2017. május 29-i kérelmére az illetékes földhivatal az adásvételi szerződést 2017. június 26-án küldte meg részükre, a keresetlevelüket így az adásvételi szerződésről való tudomásszerzést követő 30 napon belül benyújtották a bírósághoz. A felperesi igényérvényesítésre határidőben került sor.

[21] Kiemelték, hogy a II. rendű alperes és a IV. rendű alperes sem tudott arra nyilatkozni, hogy a felperesek mikor és kitől tudhattak az adásvételi szerződésről, az alperesi állításokat T.T. és T.K-né vallomása sem támasztotta alá. A fenti nyilatkozatok, tanúvallomások és a

felperesi nyilatkozatok ellenében egyedül dr. S.Cs. tanú állította, hogy beszélt a II. rendű felperessel és T.K-néval az adásvételről, ugyanakkor ezt a nyilatkozatot egyetlen más vallomás, vagy nyilatkozat sem támasztja alá. dr. S.Cs. nyilatkozata ugyanakkor elégtelen bizonyíték, figyelemmel arra, hogy a II. rendű felperessel való szembesítése nem vezetett eredményre és dr. S.Cs. elfogultnak és szavahihetetlennek tekintendő, ugyanis maga a II. rendű alperes nyilatkozta, hogy a tanú régi ismerőse, akit telefonon keresett fel a jelen per megindulásakor, ennek ellenére a tanú azt állította, hogy csak a tanúkenti idézése kézhezvételekor értesült a jelen ügyről. A tanú nem emlékezett a kb. 4 évvel ezelőtti eseményekre, de életszerűtlenül pontosan emlékezett egy közel 8 évvel ezelőtti eseményre, amely különös módon a jelen per eldöntésének alapjául szolgált. A perbeli eljárásban tehát ezen tanú vallomása sem okszerűen, sem a logika szabályai szerint, sem a perben rendelkezésre álló egyéb körülmények alapján nem volt kétséget kizáró bizonyítékként figyelembe vehető. Az eljáró bíróságok ítéleteiket csak feltételezésre és nem az eljárásban rendelkezésre álló tényekre és okiratokra alapozták.

[22] Az I. és II. rendű alperesek és a III., IV. és V. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték utalva és megismételve annak indokait. Hangsúlyozták, hogy a tényállás megállapítása a bizonyítékok helytálló értékelése útján helyesen történt, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok ismételt értékelésének és egybevetésének a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen, logikátlan mérlegelése hiányában nincs helye.

A Kúria döntése és jogi indokai

[23] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[24] Az eljáró bíróságok a tényállást helyesen állapították meg és abból helytálló jogi következtetést vontak le, megfelelően alkalmazva a rPtk. 373. § (1) bekezdése körében kialakult és irányadó joggyakorlatot. A Kúria az elsőfokú ítéletet helybenhagyó másodfokú ítélet jogi indokolásával maradéktalanul egyetértett, ezért annak megismétlése nélkül, a felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán mutat rá a következőkre.

[25] A felperesek keresetükben az elővásárlási joguk megsértésére hivatkozva kérték az adásvételi szerződés velük szembeni hatálytalanságának és annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés köztük és az I. rendű alperes, valamint a II. rendű alperesi jogelőd között jött létre. A perben nem volt vitatott, hogy a felpereseket megillette az elővásárlási jog és az sem, hogy az I. rendű alperes és a II. rendű alperesi jogelőd 2013. évben adásvételi szerződés útján értékesítették az ingatlant, amelynek megkötése előtt az általuk elfogadni kívánt ajánlatot nem közölték a felperesekkel. Az ajánlat megküldésének és az elővásárlásra jogosultak nyilatkozata beszerzésének elmaradására tekintettel a felperesek alappal hivatkoztak az elővásárlási joguk megsértésére, így az alperesek ezirányú hivatkozása alapján az ügyben abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felperesek 2017. évi igényérvényesítése elkészt-e.

[26] Az adásvételi szerződés megkötésekor a rPtk. volt az irányadó, amely – szemben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénnyel – nem határozott meg az igényérvényesítésre sem szubjektív, sem objektív határidőt. A Legfelsőbb Bíróság által a rPtk. 373. § alkalmazásában a PK 9. számú állásfoglalásban, majd a 2/2009. PK véleményben összegzett és számos precedens hatályú határozattal (pl. Kúria Pfv.20.312/2014/10. közzétéve: BH2016. 34.; Pfv.21.325/2019/6.) megerősített, irányadó bírói gyakorlat alapján –

bár az elővásárlási jog kötelmi jogosultság – az elővásárlásra jogosult nem igényelheti a sérelmének az orvoslását az általános elévülési idő figyelembevételével, hanem az elővásárlási jogának sérelméről tudomást szerezve minél előbb bírósághoz kell fordulnia. Az ettől eltérő jogértelmezés nem szolgálná a forgalom biztonságát és sértené az eladó és a vevő jogos érdekeit (beruházások végzése az ingatlanon, jelentős ingatlanpiaci árváltozások) is, akik nem tarthatóak hosszú ideig bizonytalanságban az általuk kötött szerződés hatályát illetően. Az indokolatlan igényérvényesítési késedelemből a bírói gyakorlat azt a következtetést vonja le, hogy az elővásárlásra jogosult nem kívánt élni e jogával, lemondott annak gyakorlásáról. Ha ez megállapítható, a bíróság az elővásárlásra jogosult keresetét elutasítja.

[27] Az ügyben a fentiek értelmében azt kellett tehát vizsgálni, hogy az elővásárlásra jogosult felperesek mikor szereztek tudomást e joguk megsértéséről és ehhez képest elvárható időn belül léptek-e fel joguk érvényesítése érdekében. Mindez a perben nem is volt vitatott, a felperesek maguk is arra hivatkoztak, hogy tudomásszerzésükhöz képest rövid időn belül bírósághoz fordultak.

[28] Ahogy arra a másodfokú bíróság helytállóan rámutatott, a tudomásszerzés bekövetkezésének időpontját minden ügyben egyedileg, az adott tényállás függvényében kell vizsgálni, mivel az időpont ténykérdés, tényállási elem, annak megállapítására a perben a felek által rendelkezésre bocsátott bizonyítékok mérlegelése útján kerül sor. Az ajánlat megküldésének elmaradása, így okirati bizonyíték hiányában az eljáró bíróságok a kihallgatott tanúk vallomását és a felújítási számlákat mérlegelve jutottak arra a következtetésre, hogy a felperesek az elővásárlási joguk megsértéséről nem az általuk állított 2017. májusi időpontban, hanem már 2013. év végén vagy 2014. év elején tudomást szereztek. A felperesek felülvizsgálati kérelmükben az eljáró bíróságok ezen mérlegelési tevékenységét támadták, azt állítva, hogy az nem felel meg a rPp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak, így a megállapított tényállás téves, iratellenes, okszerűtlen és logikátlan következtetéseken alapul és annak felülmérlegelését kérték.

[29] A rPp. 270. § (2) bekezdése alapján jogszabálysértésre hivatkozással lehet a jogerős ítélet felülvizsgálatát kérni. Ennek megfelelően a Kúria a bírói mérlegelés felülvizsgálati kérelemmel való támadhatósága tekintetében már számos határozatában állást foglalt, rögzítve azt, hogy a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli perorvoslati eljárásban a bíróság mérlegelésébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható. A felülmérlegelésre alapított felülvizsgálati kérelmet a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelése, a bíróság által megállapított tényállás iratellenes, hiányos, logikai ellentmondásokat tartalmazó volta, vagy az alapoZHatja meg, ha a bizonyítékokból csak a felülvizsgálattal támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni (BH1994. 196., BH1994. 85., Kúria Pfv.21.474/2011/10. közzétéve: BH2013. 119. II., Gfv.30.037/2021/3. közzétéve: BH2022. 18.). A Kúria megítélése szerint a jogerős ítélet ilyen hibában nem szenved, felülmérlegelésre így nem volt mód, az alábbiakra tekintettel.

[30] A felperesek alaptalanul állították, hogy a perben nem álltak rendelkezésre olyan bizonyítékok, amelyeket mérlegelés tárgyává lehetett volna tenni a felperesek tényállításaival szemben. Egyrészt a II. rendű felperes személyes meghallgatása során tett nyilatkozata nem minősül bizonyítéknak, másrészt T.T. és T.K.-né tanúk vallomása – a felperesek érvelésével szemben – nem cáfolta, míg dr. S.Cs. vallomása viszont egyértelműen alátámasztotta a felperesek 2014. évi tudomásszerzését. A felperesek ezirányú érvelésére a Kúria kiemeli, hogy dr. S.Cs. tanú elfogultságának megállapítására utaló adat nem merült fel, a felperesek által előadottak a tanú szavahihetőségének a megkérdőjelezésére nem voltak alkalmasak, e körben a Kúria csak visszautal a jogerős ítéletben kifejtett indokokra, amelyekkel maradéktalanul egyetértett. Tekintettel arra, hogy a tanú vonatkozásában a per alperesek

javára való eldőléséhez fűződő érdekelttség sem volt megállapítható, így vallomásának a bizonyítékok köréből való kizárására nem volt ok.

[31] Figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a perbeli ingatlan egy kis lakóközösséggel rendelkező társasházban található, ahol a lakók ismerik egymást és a felperesek maguk sem vitatták, hogy igen jó személyes kapcsolatot ápoltak az eladókkal. Az I. rendű alperes és a II. rendű alperesi jogelőd, valamint a felperesek közötti személyes viszony jellegére, továbbá a felújítási munkákra, valamint dr. S.Cs. vallomásában foglaltakra is tekintettel nem volt okszerűtlen a másodfokú bíróság azon következtetése, hogy a felperesek legkésőbb 2014. év elején tudomást szereztek az ingatlan eladásáról, így elővásárlási joguk megsértéséről. A jogerős határozat alapjául szolgáló tényállás megállapítása, a bizonyítékok figyelembevétele és értékelése a rPp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően történt, annak felülmérlegelésére nem volt mód, ugyanis a rendelkezésre álló bizonyítékok együttes értékeléséből sem lehetett volna csak egyfajta, mégpedig a felperesek által állított, a támadott ítélettől eltérő következtetésre jutni.

[32] Arról, hogy a tulajdonjog-változásra milyen feltételekkel került sor, a felpereseknek az adásvételről való tudomásszerzés után észszerű időn belül meg kellett/lehetett volna győződnie, amely történhetett volna akár az eladóktól való információkéréssel, vagy az ingatlanügyi hatóság megkeresése útján, majd ezt követően, de akár ennek hiányában is, megindíthatták volna az elővásárlási joguk megsértésére alapított hatálytalansági pert a bíróságon. A felperesek egyik lehetőséggel sem éltek, információt nem kértek, nem indítottak pert és vételi szándékukat az eladókkal sem közölték, csak 2017. májusában, az adásvételi szerződés megkötését követően több mint 3 évvel később fordultak kérelemmel az ingatlanügyi hatósághoz, majd az adásvételi szerződés megküldését követően bírósághoz.

[33] Ahogy azt a 2/2009. PK vélemény 7. pontjához fűzött indokolás is tartalmazza, az elővásárlási jogosult önmagában azon okból, hogy a sérelmével megkötött adásvételi szerződést vele nem közölték, nem kerülhet kedvezőbb helyzetbe, mint amelyben akkor lett volna, ha azt vele szabályszerűen közlik. Az elővásárlásra jogosult nem igényelheti a sérelmének az orvoslását az ajánlat elfogadására nyitva álló határidő meghosszabbításával. Az elővásárlási jogosulttal szemben az az általános követelmény támasztható, hogy a joga megsértésével való tudomásszerzéstől számítottan megközelítőleg olyan időn belül kérje sérelme orvoslását, mint amennyi idő az ajánlat szabályszerű közlése esetén állt volna a rendelkezésre az elfogadó nyilatkozat megtételére. (Kúria Pfv.21.325/2019/6., Pfv.20.162/2021/8.)

[34] Mindezekre tekintettel helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a felperesek a 2017. júniusi igényérvényesítésükkel jelentősen túllépték azt a határidőt, amely rendelkezésükre állt volna abban az esetben, amennyiben az eladók a vételi ajánlatot szabályszerűen közlik. A megállapított tényállásból az eljáró bíróságok az anyagi jog szabályainak sérelme nélkül jutottak tehát arra a következtetésre, hogy a felperesek az igényérvényesítésükkel elkéstek, így a jogerős ítélet nem sérti a rPtk. 373. § (1) bekezdését sem.

[35] A másodfokú bíróság az indokolási kötelezettségének eleget tett, így nem sértette meg a rPp. 221. § (1) bekezdését. Rögzítette a mérlegelés körébe vont bizonyítékokat, az azok alapján megállapított tényállást, részletesen levezette az azokból levont jogi következtetéseit is. Hangsúlyozza a Kúria, hogy az indokolási kötelezettség azt az elvárást támasztja a bírósággal szemben, hogy a döntés indokolása kiterjedjen az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre, de nem kell kiterjednie minden egyes részletre. A bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolásának kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása. {3354/2020. (X. 14.) AB határozat [25], 3169/2019. (VII.

10.) AB határozat [32], Kúria Pfv.20.549/2021/6.} A jogerős ítélet ezen követelményeknek mindenben megfelel.

[36] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a rPp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartott, mert az megfelelt a felülvizsgálat tárgyává tett jogszabályoknak.

A határozat elvi tartalma

I. Az elővásárlásra jogosult az ügyletről való tudomásszerzésétől számítva, általában annyi időn belül köteles elfogadó nyilatkozatot tenni, illetve kérelme orvoslását kérni, mint amennyi idő akkor állt volna a rendelkezésére, ha az ajánlatot szabályosan közölték volna vele. A késedelmes igényérvényesítés a kereset elutasítását eredményezi.

II. Az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, ha a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni. A bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésének hiányában a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség a bizonyítás eredményének felülmérlegelésére, így eltérő tényállás megállapítására.

Az alkalmazott jogszabályok

a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959.évi IV. törvény 373. § (1) bekezdés

a polgári perrendtartásról szóló 1952.évi III. törvény 206. § (1) bekezdés, 221. § (1) bekezdés.

Záró rész

[37] A Kúria a rPp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó rPp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felpereseket az I.-V. r. alperesek javára a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[38] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a rPp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.

[39] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a rPp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2023. június 21.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró, dr. Cseh Attila s.k. bíró, Szolnokiné dr. Csernay Krisztina s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző